

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן פרויקט אלפי מנשה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ 2022

ב ין : אבני דרך מתחם ברזיל בע"מ ח.פ. 515571222
מרח' סוקולוב 67 רמת השרון

(להלן: "המוכרת")

ל ב ין :
1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
שניהם מרח'

(שניהם ביחד ולחוד ובערבות
הדדית זה לזה להלן: "הקונה")

הואיל והמוכרת זכתה במכרז במסלול מחיר למשתכן (מכרז מס' יש/ 2017 / 79) (להלן: "המכרז")
לרכישת מלוא זכויות החכירה המהוונות במגרשים מס' 318-324 ובמגרשים מס' 329-332 לפי
תכנית מפורטת מס' 115/8/1 על שינוייה (להלן: "המקרקעין").

והואיל ובהמשך לזכייתה במכרז ולהסכם חכירה שנחתם בין המוכרת לממונה על הרכוש הממשלתי
והנטוש באזור יהודה ושומרון (להלן: "הממונה") המוכרת רשומה כבעלת מלוא זכויות החכירה
המהוונות במקרקעין והיא זכאית לפתח לבנות ולהקים בניין/ני מגורים לבניה רוויה במקרקעין
הנ"ל בשכונת גבעת טל מזרח באלפי מנשה (להלן: "הבניין");

והואיל והמוכרת מצהירה כי הזכויות במקרקעין נקיות וחופשיות מכל חוב ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או
עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהן למעט משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק המלווה"
או "בנק");

והואיל והקונה קיבל ממשד הבינוי והשיכון אישור זכאות להשתתפות במכרז לרכישת אחת מדירות
המגורים בבניין במסגרת מסלול מחיר למשתכן ובהמשך לכך הקונה זכה במכרז לרכישת דירה
במקרקעין.

והואיל ובהתאם להיתר הבניה כהגדרתו להלן בכוונת המוכרת לבנות על המקרקעין בניין/ני מגורים
כהגדרתו להלן. הבנין יבנה בנפרד או כחלק מפרויקט להקמת בנייני מגורים בהתאם לתוכניות
בנין עיר החלות על המקרקעין.

והואיל וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרת זכויות ביחידת הדיר שתאורה כאמור בנספח א' להסכם
(אשר לעיל ולהלן בחוזה זה, על הצמודותיה, תקרא לשם הקיצור "הדירה");

והואיל וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרת וברצון המוכרת למכור לקונה את הזכויות בדירה המתוארת
לעיל ולהלן, והכל בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה ;

והואיל והמוכרת מתחייבת להציג בפני הקונה את המקרקעין ואת כל המסמכים הרלוונטיים למקרקעין
ולמכרז כמפורט בסעיף 7.4 להלן לצורך התקשרות בהסכם זה מול הקונה.

והואיל והקונה ראה ובדק את מצבם הפיזי המשפטי והתכנוני של המקרקעין, את תוכניות הבנין והדירה
ותכנון הפרויקט במקרקעין ומצא את הכל לשיעור רצונו המלאה ותואם לציפיותיו ומטרותיו .

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

כללי

1. המבוא להסכם זה, על ההצהרות הכלולות בו, מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם גופו.
2. כל הנספחים הרצופים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. בכל מקום להלן בו ייאמר ההסכם משמעו הסכם זה על כל נספחיו. להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים :

נספח א'-פרטי הדירה ותנאי המכירה.

אבני דרך מתחם ברזיל בע"מ ח.פ. 515571222
הקונה _____
הקונה _____

- נספח ב'1** – תוכניות מכר.
נספח ב'2 – מפרט טכני.
נספח ג' – נספח תמורה.
נספח ד' – נוסח ייפוי כח נוטריוני קונה.
נספח ה' – הודעה לקונה לפי סעיף 2א(1) לחוק המכר דירות הבטחת השקעות של רוכשי דירות.
נספח ו' – התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר.
נספח ז' – התחייבות של חסר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן / כתב התחייבות של משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן/ תצהיר חסר קרקע
נספח ח' – נספח העדר היתר הבניה.
נספח ט – כתב התחייבות של הקונה לבנק המלווה.
נספח י' – נספח חניית נכה.
נספח יא' – היתר בניה – (יצורף כאשר יתקבל)

3. כותרות הסעיפים בחוזה נועדו לשם הנוחות ולא ישמשו לפירושו של חוזה זה.

4. ההגדרות בהסכם זה:

- 4.1 "המקרקעין" – כמוגדר במבוא להסכם לעיל.
- 4.2 "הפרויקט" – הקמת 20 בנייני מגורים על המקרקעין בהתאם לתוכניות בנין עיר החלות ו/או תוכניות נוספות שתחולנה על המקרקעין.
- 4.3 "הבניין" – בניין מס' זמני [] , בית מגורים אשר יורכב מ- 8 יחידות דיור ויוקם על אחד המגרשים המהווים יחד את המקרקעין כחלק מהפרויקט.
- 4.4 "הדירה" – כמוגדר בנספח א' להסכם וכפוף לתיאור המופיע במפרט ובתוכניות המכר.
- 4.5 "היתר הבניה" / "ההיתר" – היתר בניה מס' [] מיום [] וכן כל היתר נוסף שינתן ו/או תיקון להיתר הבניה ו/או להיתר הבניה הנוסף ו/או לשינוי להיתר הבניה ו/או להיתר הבניה הנוסף.
- 4.6 "הקבלן" – כל קבלן ו/או קבלן משנה בעל סיווג מתאים בהתאם לפנקס הקבלנים, אשר המוכרת לפי שיקול דעתה הסביר תמסור לו את ביצוע בניית הבניין והדירה או כל חלק מהם על פי הסכם זה.
- 4.7 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות), תשל"ד-1973.
- 4.8 "חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969
- 4.9 "המפרט" – המפרט הטכני המצ"ב כנספח ב'2 להסכם בהתאם לחוק המכר ובלבד שלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר למשתכן - המפרט המחייב" שצורף לחוברת המכרז.
- 4.10 "תוכניות המכר" – התוכנית המצ"ב כנספח ב'1 להסכם בהתאם לחוק המכר.
- 4.11 "עבודות הפיתוח" – עבודות הפיתוח במקרקעין הכלולות בהיתר הבניה שתבוצענה על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה.
- 4.12 "מועד המסירה" – כהגדרתו בנספח א'.
- 4.13 "המדד" – מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים – כללי.

5. תיאור העסקה

- 5.1. בין המוכרת לבין הממונה נחתם הסכם חכירה מהוון בקשר למקרקעין, לפיו המוכרת זכאית לבנות ולהקים על המקרקעין את הבניין על פי היתר בניה ובהתאם לתנאי המכרז ולמכור את הדירות שיבנו בבניין לקונים שיופנו ע"י הרשות.
- 5.2. בכפוף להוראות הסכם זה ולמילוי כל התחייבויות הקונה על פיו מתחייבת המוכרת למכור לקונה, והקונה מתחייב לרכוש מאת המוכרת את הזכויות בדירה כהגדרתה בנספח א' להסכם זה.

6. הצהרות המוכרת

המוכרת מצהירה כי:

- 6.1. זכתה במכרז וכי היא זכאית למכור את הדירה לקונה בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 6.2. זכויותיה במקרקעין נקיים מכל שיעבוד, עיקול וזכות נוגדת לטובת צד ג', למעט לטובת שיעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה שנרשם ו/או יירשם לטובת הבנק המלווה שיתן למוכרת ליווי לבניית הפרויקט.
- 6.3. הבניין והדירה ייבנו בהתאם להיתר הבניה בכפוף להוראות הסכם זה ובהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט הקבוע במכרז.
- 6.4. הבניין והדירה יבנו ע"י הקבלן.
- 6.5. אין בהוראות הסכם זה לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

7. התחייבויות הקונה

- 7.1. הקונה מתחייב כי הוא זכאי להתקשר עם המוכרת לפי הסכם זה ובהתאם לאישור זכאות ואישור זכיה.
- 7.2. הקונה מתחייב כי הוא עומד בכל התנאים במכרז המזכים אותו לרכוש דירה בפרויקט. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.
- 7.3. הקונה חתם על כתב ההתחייבות נספח ז' להסכם.
- 7.4. הקונה ביקר ו/או ניתנה לו האפשרות לבקר במקרקעין בדק ו/או ניתנה לו האפשרות לבדוק את המקרקעין וסביבתם במצבם בעת חתימת ההסכם, בדק ו/או ניתנה לו האפשרות לבדוק את תוכניות בנין העיר החלות על המקרקעין (לרבות תב"ע מופקדת ככל שקיימת), תכניות הבנין והדירה, תכנון הפרויקט וכן בדק את תוכניות המכר והמפרט הטכני של הדירה ומצאם תואמים את מלוא דרישותיו ואת ציפיותיו ומטרותיו. אין באמור לגרוע מזכויות הקונה ע"פ דין.
- 7.5. הקונה מתחייב בזה לרכוש מהמוכרת את מלוא זכויות החכירה בדירה, על פי תנאי חוזה זה, ובהתאם לנספחים וזאת בכפוף למילוי כל התחייבויות המוכרת לבניית הדירה ומסירתה לקונה ומילוי התחייבויות הקונה כלפי המוכרת.
- 7.6. הודע לקונה שלא ניתן לבצע שדרוגים ו/או שינויים מהמפרט עד לקבלת מפתח הדירה ולקבלת טופס 4 וכי לא ניתן לקבל זיכויים כנגד רכיבים במפרט למעט ארון מטבח, ארון אמבטיה (אם נכלל במפרט), סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת), נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון בהתאם לגובה הזיכוי כאמור במפרט המכר. הקונה מתחייב לא לבצע שינויים כאמור לעיל.

- 7.7. הודע לקונה כי הדירה והבניין ישמשו למטרת מגורים והכל על פי המותר על פי דין ובהתאם להיתר הבניה ולתכניות בנין העיר הרלוונטיות.
- 7.8. הודע לקונה כי נרשמה/תרשם משכנתא לטובת הבנק המלווה בהתאם לתנאים שתמצא לנכון המוכרת וכפי שיסוכם בינה לבין הבנק המלווה. הודע לקונה כי המשכנתא תירשם לטובת הבנק המלווה על זכויות המוכרת במקרקעין כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד ג' לרבות הקונה.
- 7.9. הודע לקונה כי לא יהיה רשאי לרשום כל הערה מכוח הסכם זה בטרם נרשמה המשכנתא/התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה ובכל מקרה לא תרשם כל הערה לטובת הקונה ללא אישור הבנק המלווה. ייפוי הכח הבלתי חוזר שייחתם ע"י הקונה המצ"ב כנספח ה' יאפשר לבי"כ המוכרת בין היתר למחוק את ההערה ככל שנרשמה כאמור.
- 7.10. הודע לקונה כי שטח הדירה הקובע לעניין הסכם זה הוא השטח המופיע בתשריט הדירה בתוכניות המכר המצורפות כנספח להסכם זה ובהתאם למפרט המחייב המצורף כנספח ב'2, וכי סטיות ו/או שינויים לעומת המידות המופיעות במפרט ו/או בתשריט שאינן עולות על אחוז הסטיות המותרות בהתאם לצו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974 (להלן: "צו מכר דירות"), לא תהווה הפרה של ההסכם.
- ככל שתיפגענה זכויות הקונה מעבר לסטיה המותרת בצו מכר דירות כאמור בסעיף זה לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ו/או בשטחה, יהא זכאי הקונה להודיע למוכרת בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור וקבלת התוכניות והמפרט החדשים. במקרה של ביטול כאמור יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה בערכם הריאלי זאת בתוך 45 יום ממועד הודעת ביטול.
- 7.11. הקונה מתחייב כי הדירה תואמת את דרישותיו וכן התקשרותו בהסכם זה נעשתה על סמך האמור לעיל.
- 7.12. הודע לקונה כי לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד ג', החל מיום רכישתה ועד 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם, לרבות בהסכם להעברת הזכויות לאחר תום חמש השנים אשר נכרת לפני חמש השנים האמורות, והוא מתחייב שלא למכור את הדירה לצד ג' כאמור לעיל.
- להבטחת התחייבותו בסעיף זה חותם הקונה במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו בנוסח המצ"ב כנספח ז' להסכם.
- ככל שהקונה יפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד כאמור בסעיף זה הוא יחוייב בתשלום של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון. אין באמור בסעיף זה למנוע מהקונה להשכיר את הדירה למטרת מגורים.
- להבטחת עמידת הקונה בתנאי כתב ההחייבות יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המצורף כנספח ז' להסכם. בנוסף וככל שניתן, המוכרת תרשום הערת אזהרה בגין התחייבות זו בספרי המוכרת.
- 7.13. לא ידוע לקונה על איזו מניעה בגינה לא יוכל לקבל בהעברה מהמוכרת את הזכויות בדירה המהוות חלק מהזכויות במקרקעין ע"פ הסכם החכירה שבין המוכרת לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון וכן מתחייב הקונה כי הוא אינו "זר" כהגדרתו להלן.
- "זר" לצורך סעיף זה-
- יחיד שאינו אחד מאלה :
- 7.13.1. אזרח ישראלי או תושב ישראל.
- 7.13.2. מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התשי"ו-1950.

7.13.3. תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בסעיפים 7.13.1 או 7.13.2.

8. התמורה

- 8.1. בתמורה למילוי התחייבויות המוכרת, לפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך כולל מע"מ כחוק כמפורט בנספח התמורה הרצוף להסכם זה כנספח ג'. במידה שיחול שנוי בשיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה יחולו לעניין זה הוראות סעיף 6 לנספח ג'.
- 8.2. הודע לקונה כי קבלת תשלום כשלהוא ע"י המוכרת לא יהווה הודעה מצד המוכרת בקשר עם מילוי התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכרת ולא ימנע טענה כלשהיא של המוכרת כלפי הקונה במקרה של הפרת חוזה מצד הקונה.
- 8.3. למען הסר ספק מובהר כי המוכרת לא תשלח הודעות תזכורת טרם המועד החוזי לביצוע תשלומים החלים על הקונה, והאחריות לביצוע התשלומים החלים על הקונה על פי הסכם זה, במועד, חלה על הקונה בלבד.
- 8.4. הודע לקונה שהתמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח שידרשו עד ליום מסירת החזקה בדירה לידי הקונה.
- 8.5. אופן והיקף ההוצאה לפועל של עבודות הפיתוח במקרקעין או מחוצה לה, כולל המיקום, הגודל, הצורה החומרית, בקשר לכך- יקבעו ע"י המוכרת לפי בחירתה בהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות.

9. הבניה ומועד מסירת החזקה

- 9.1. המוכרת מתחייבת להשלים את בניית הבנין והדירה באמצעות הקבלן בהתאם לתב"ע, היתר הבניה, למפרט הטכני ו/או כל תוכניות העבודה לביצוע כפי שהוכנו/שיוכנו ע"י המתכננים מטעם המוכרת ולמסור לקונה את הדירה עד למועד המסירה כהגדרתו בנספח א'.
- 9.2. איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה במועד שלא יעלה על 60 ימים ממועד המסירה כהגדרתו בנספח א' לא יהוו הפרה של התחייבות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהוא.
- 9.3. בנוסף ומבלי לגרוע מאמור בסעיף 9.2 דלעיל, הודע לקונה כי אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הבניין והדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לקבוע בסעיף 12 לנספח ג'. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 9.4. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת הסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

- 9.5 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה המוכרת לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.
- 9.6 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת חודשיים המנויה בסעיף 9.2 לעיל) יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם בכתב ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 9.7 איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכרת דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכרת הוכיחה את העיכוב כאמור.
- 9.8 ככל שהמוכרת לא מסרה לקונה את הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל כלהלן:
- 9.8.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
- 9.8.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 9.9 הפיצויים הקבועים בסעיף 9.8 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- 9.10 הודע לקונה, שבכפוף להוראות המכרז והדין המוכרת רשאית לבקש מהרשויות המוסמכות הקלות במקרקעין בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה ו/או לבקש לשנות את התכנון של הפרויקט ו/או לשנות את תמהיל הדירות בפרויקט ו/או לבקש לשנות את עבודות הפיתוח שאושרו לבניה באתר הבניה כל עוד אין בשינויים המבוקשים כדי לפגוע בדירה עצמה על הצמדותיה משמע, לשנות את תכנונה לעומת המפרט הטכני והתכניות ו/או לפגוע בשימוש הסביר ובהנאה בה ו/או בגישה הסבירה לדירה.

מבלי לגרוע מאמור לעיל מובהר כי:

- א. המוכרת תבנה את הבנין ואת הפרויקט בהתאם להיתר ובהתאם לדרישות תכנוניות נוספות של הועדה המקומית/ מיוחדת / אזורית לתכנון ובניה ככל שידרשו.
- ב. ככל שתהינה דרישות לשינוי ההיתר והפיתוח במקרקעין מצד הרשויות המוסמכות יתוקנו התוכניות כמתחייב מוסכם כי ככל שיהא בתיקון כדי לפגוע בזכויות הקונה יהא רשאי הקונה לפעול כאמור בסעיף 7.10 לעיל. מוסכם כי ככל ותהינה דרישות כנ"ל המוכרת תימסור על כך הודעה לקונה.
- ג. עד להשלמת הבניה על ידי המוכרת הקונה לא יהיה זכאי לבקש היתר בניה ביחידתו מעבר לזכויות שנתבקשו בתוכניות ובהיתר.
- ד. הפילרים של חבי' החשמל וחבי' בזק שעוני מים ומתקן/י אשפה וצוברי גז יותקנו בהתאם להוראות העירייה ו/או הרשות הרלוונטית ויהוו רכוש משותף.

- 9.11 עד למסירת החזקה בדירה המוכרת תהיה רשאית, במידת הצורך, להוביל ולהעביר חומרי בנין, ציוד ומתקנים אחרים דרך הרכוש המשותף של הבנין. לאחר מסירת החזקה בדירה, מתחייבת המוכרת לעשות כמיטב יכולתה על מנת למזער את הפגיעה בשימוש ובהנאה בדירה, אשר יכול ותיגרם בשל ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקונים ברכוש המשותף, שיעשו על ידה. כן מתחייבת המוכרת כי במהלך כל תקופת העבודות הנ"ל ועד השלמתן תדאג לבצעם בשעות סבירות, לאפשר

גישה סבירה ובטוחה לדירה ולהצמדותיה ולהחזיר את המצב של הרכוש המשותף לקדמותו ככל שנדרש לאחר כל תיקון.

9.12. הודע לקונה, שאחוזי הבניה בבנין כולו - בין אם אלה אחוזי בניה שטרם נוצלו בבניית הבנין ובין אם אלה תוספת אחוזי בניה שינתנו עד להשלמת מכר של מלוא הדירות בבנין, יהיו שייכים באופן בלעדי למוכרת והמוכרת תהיה רשאית לנצלם, למכרם להעבירם לחלקה אחרת /מגרש אחר, או לעשות בהם כל שימוש אחר כראות עיניה. אחוזי בניה שלא נוצלו ואחוזי בניה שמועד היווצרן הינו לאחר השלמת מכר מלוא הדירות בבנין יהיה שייכים לכלל הקונים בבנין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף. סעיף בעניין זה ייכלל בתקנון הבית המשותף לכשיירשם, ככל שיירשם.

9.13. המוכרת מתחייבת למסור לקונה את החזקה בדירה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, חופשית ונקיה מכל חוב, שעבוד, עקול וזכות צד ג' למעט משכנתא שניתנה לבנק מטעם הקונה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הקונה בתנאי שהקונה מצדו יקיים את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה לפני מועד מסירת הדירה, כמפורט בהסכם זה.

9.14. המוכרת תהיה זכאית למסור את החזקה בדירה לקונה, והקונה יהיה חייב לקבלה לחזקתו, אף אם עבודות הפתוח הקשורות עם בנית הבנין ו/או עבודות אחזקה ו/או תיקון ליקויים בחלקים אחרים של הרכוש המשותף טרם הושלמו כל עוד תהא אפשרות של שימוש סביר בדירה וכל עוד קיימת גישה בטוחה ושימוש סביר בבנין ובדירה ובהצמדותיה למען הסר ספק מובהר כי מסירת החזקה בדירה לא תעשה לפני קבלת טופס 4 לבנין ולדירה וכאשר הדירה מחוברת בחיבור של קבע למערכות חשמל, מים ביוב וגז ולפחות אחת המעליות מוכנה להפעלה.

9.15. לאחר מסירת החזקה, המוכרת תהא רשאית להשלים את עבודות הפיתוח ו/או עבודות אחזקה ו/או תיקון ליקויים ברכוש המשותף ובלבד שבמהלך השלמת עבודות הפיתוח לא תימנע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בדירה. המוכרת תעשה כל ביכולתה וככל שהדבר אפשר על מנת להקטין את ההפרעה לקונה במהלך תקופת העבודות ותפעל להשלמת עבודות הפיתוח עד 9 חודשים מקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.

10. מסירת החזקה בדירה וברכוש משותף

10.1. סמוך למועד השלמת הדירה, תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. בהודעה זו תפרט המוכרת את כל התשלומים שהקונה חייב לסלקם, ו/או מסמכים אחרים שעליו להמציא בהתאם להסכם זה לפני התאריך שתואם למסירתה ורק אם הקונה שילם את מלוא תשלומי התמורה המפורטים בנספח ג', תבוצע מסירת החזקה.

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו במועד שתואם, תשלוח המוכרת הודעה נוספת בה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו (להלן: "ההודעה הנוספת").

המוכרת מתחייבת להעמיד את הדירה לרשות הקונה לא יאוחר ממועד המסירה האמור בנספח א' בתנאי מוקדם ומפורש שעד למועד המסירה מילא הקונה את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה בהתאם לתנאי הסכם זה, במלואן ובמועדן.

10.2. הדירה תימסר לקונה כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ של המוכרת וחופשית מכל חוב, שעבוד, משכנתא או עיקול או זכות לצד ג' למעט משכנתא שניתנה כבטוחה לבנק המלווה (שאז תדאג המוכרת למסור לקונה מכתב החרגה כאמור בסעיף 18.11 להלן) ולמעט משכנתא/התחייבות לרישום משכנתא שתירשם על פי בקשת הקונה לטובת בנק שנתן לקונה הלוואה לרכישת הדירה.

במועד המסירה הדירה תהיה מחוברת למערכת המים הביוב והחשמל.

המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש לחיבור המבנה והדירה לתשתיות.

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכרת, כל תשלום ששולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז.

במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרת ביצעה לבקשת הקונה, תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכרת קיבלה את הסכמת הקונה.

חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכרת בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכרת.

סמוך לאחר פניית המוכרת ולא יאוחר מ-10 ימים מפניית המוכרת לקונה, הקונה יחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל בחברת חשמל, ברשות המים, בחברת הגז, וספקי התקשורת השונים (להלן: "הרשויות"). ככל ובשל אי חתימת הקונה על החוזים הנ"ל ייגרם עיכוב בחיבור הדירה לתשתיות מים וחשמל לא יהא בכך משום הפרה של המוכרת לעניין מסירת הדירה במועדה.

10.3. מבלי לפגוע כאמור לעיל - רשאית המוכרת להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור מותנית בהסכמת הקונה (להלן: "**מסירה מוקדמת**"). האמור בסעיף 10.1 ו- 10.2 יחולו על המסירה המוקדמת.

10.4. סמוך למועד המסירה (רלוונטי בין אם במועד המסירה חוזי (בנספח א') ובין במועד מסירה שהוקדם או נדחה), המוכרת רשאית לזמן את הקונה, ככל שיבקש זאת ממנה, לדירה ובמועד זה יערך פרוטוקול ראשוני לפני פרוטוקול המסירה בו יציין הקונה את הערותיו לגבי הליקויים ו/או עבודות השלמה שיש לבצע בדירה.

10.5. המוכרת תפעל כמיטב יכולתה לתיקון הליקויים ולהשלמת כל העבודות עד למועד המסירה אך גם אי השלמתם לא יעכב את המסירה ובלבד שניתן לעשות בדירה שימוש סביר למגורים.

10.6. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן - "**פרוטוקול המסירה**").

פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

הפרוטוקול יחתם ע"י שני הצדדים וחתימת הקונה או נציגו עליו היא תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה.

אין בעריכת פרוטוקול מסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחו למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.

אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

המוכרת מתחייבת לכלול את האמור בסעיף זה בפרוטוקול המסירה.

10.7. סמוך לתאריך המסירה יציג הקונה אישור על תשלום שכ"ט עו"ד המטפל ברישום.

10.8. בכפוף להוראות חוק המכר פגמים, קלקולים, ליקויים ואי התאמות שלא מונעים את השימוש הסביר בדירה למטרת מגורים, לא יחשבו כהפרת הסכם מצד המוכרת וזאת בכפוף לסעיף 10.9 להלן.

10.9. לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה, כפי שהוזמן או במועד חלופי נוסף שהתבקש לתאם כאמור בסעיף 10.1 לעיל, או לא היה זכאי הקונה לקבל את החזקה בדירה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו הרלוונטיות למסירה ו/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול מסירה כאמור בסעיף **Error! Reference source not found.** לעיל ו/או סירב לקבל את החזקה בדירה ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ובכפוף לסעיף 10.1 לעיל כי אז ייחשב הדבר כהפרה יסודית והמועד האמור בהודעה הנוספת ייחשב כמועד מסירה בפועל לקונה, לכל דבר ועניין, הנוגע להתחייבויות הקונה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ובכלל זאת אחריות הקונה למצב הדירה ו/או מתקניה, אחזקתה, שמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה והבעלות בה. אין באמור לעיל כדי לפגוע בחובות המוכרת כשומר חנם של הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967. למוכרת זכות לחייב את הקונה בדמי שמירה בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובמקרה כזה תחשב כשומר שכר.

10.10. הודע לקונה כי עד למועד המסירה כהגדרתו בנספח א', יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שתקבל מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 7 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכרת לדרישה לעשות כן תהא זכאית המוכרת למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידה שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו את הרכוש המשותף בשםם של כל הרוכשים (להלן: **הנציגות הזמנית**).

10.11. נמסר הרכוש המשותף לנציגות הזמנית, אזי הודע לקונה כי אותה נציגות זמנית תהיה מוסמכת בלעדית מטעמו בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותה נציגות זמנית לקבלת הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב ותזכה את הקונה.

10.12. הודע לקונה כי המוכרת תמסור לנציגות הזמנית הנ"ל וכי הנציגות הזמנית תקבל עבורו מהמוכרת את החלקים ברכוש המשותף, למעט אלה שנועדו להצמדה לדירה והוא מתחייב לפעול בעצמו לפי האמור בסעיף 10.10 במקרה שבו יהיה אחד משלושת הקונים בבנין שיקבלו את הרכוש המשותף בשם של כל הרוכשים.

10.13. הודע לקונה כי הפעלת המערכות של הרכוש המשותף כפופה לכך שהנציגות הזמנית ו/או נציגות הבית המשותף, ככל שתיבחר עד לאותו מועד, יתקשרו בחוזה עם חברת החשמל לחיבור הרכוש המשותף במונה למערכת החשמל בבנין. אין באמור לגרוע מכך כי עלויות חיבור הבנין לרשת החשמל יחולו על המוכרת.

הודע לקונה כי הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על כלל רוכשי הדירות בבנין לפי חלקם היחסי. היה ויישארו בבנין דירות, בבעלות המוכרת, שלא נמכרו תשלם המוכרת לועד הבית את התשלום, שהיה מגיע בגין הדירות לו היו מאוכלסות ואת התשלומים בגין הצריכה השוטפת אלא אם תוכיח המוכרת כי לא צרכה אותן בפועל.

10.14. הקונה מתחייב שהנציגות הזמנית ו/או נציגות הבית המשותף יתקשרו עם חברת המעליות בהסכם שירות תחזוקה ותיקונים של המעליות שיותקנו בבנין וישלמו את כל הסכומים הנדרשים לצורך כך. יובהר כי המוכרת תמסור את המעליות תקינות ומוכנות להפעלה ושימוש במועד מסירת הרכוש המשותף.

10.15. הודע לקונה שאחריות המוכרת ואפשרות השימוש ברכוש המשותף יהיו בכפוף לכך שהנציגות הזמנית ו/או נציגות הבית המשותף ככל שתיבחר עד לאותו מועד, יתקשרו בחוזה עם ספקי שירותים למערכות ולמוצרים שהותקנו בבנין ושצריכים בדיקה תקופתית ותחזוקה.

10.16. הוראות סעיפים 10.9-10.1 לעיל המתייחסות לקבלת הדירה יחולו בשינויים המחוייבים על קבלת הרכוש המשותף ואולם, המוכרת זכאית למסור לקונה ו/או לנציגות הזמנית ו/או לנציגות הבית המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני אחר כי הרכוש המשותף ו/או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים אישור כזה ישמש כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

10.17. האמור בסעיפים 10.10-10.16 לעיל אינו פוטר את המוכרת מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף בהתאם לחוק המכר. הקונה מתחייב להשתמש ברכוש המשותף שימוש ראוי וסביר.

11. אחריות לליקויים ואי התאמות - בדק ותיקונים

- 11.1. אחריות המוכרת לתיקון ליקויים ואי התאמות בבנין או בדירה יהיו בהתאם לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.
- 11.2. המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג (להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 11.3. התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכרת על קיום אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").
- 11.4. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה ונתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 11.5. הקונה מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן המבצע ו/או לקבלני המשנה ו/או לבאים מכוחם להיכנס לדירה לשם בדיקתה ולבצע את תיקוני אי ההתאמות בדירה, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 11.6. המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 11.7. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב הקונה לתחזק את הדירה באופן שוטף ו/או לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל פעולות בלתי מתאימות כדי לשמר את הדירה ולעשות בה ובמתקניה שימוש נאות ומתאים וזאת בהתאם להוראות השימוש והתחזוקה שימסרו לקונה כשהן חתומות על ידי המוכרת. מבלי לגרוע מאחריות המוכרת על פי הוראות חוק המכר, פעל הקונה בניגוד להוראות התחזוקה ו/או ביצע עבודות פרטיות תוך שינוי ו/או פגיעה במערכות ו/או מתקני הדירה לא תהא המוכרת אחראית לתיקון ליקויים אשר הוכח שנגרמו עקב שימוש שאינו סביר, בניגוד להוראות התחזוקה שנמסרו לקונה ו/או תוך שינוי המערכות כאמור לעיל השינויים/ העבודות הנ"ל.
- 11.8. בכפוף להוראות חוק המכר, תיקונים דחופים שאי ביצועם המיידי, ימנע מהקונה שימוש סביר למטרת מגורים בדירה יבוצעו על ידי המוכרת תוך זמן סביר ממועד ההודעה על ידי הקונה ובהתאם לאופי הליקוי.
- 11.9. בכפוף לאחריות המוכרת בהתאם להוראות חוק המכר, המוכרת לא תהא אחראי ולא תתקן כל ליקוי שנוצר מעבודות או שינויים שלא נעשו ע"י המוכרת ו/או מי מטעמו או מחומרים ומוצרים שנרכשו ישירות ע"י הקונה, ובלבד שמקור הליקוי אינו בהתקנה לא מקצועית ככל שהמוכרת התקינה את המוצר, בכפוף לכל דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות המוכרת עפ"י הוראות חוק המכר. למען הסר ספק אחריות המוכרת אינה כוללת תיקוני צבע וסיד ותיקוני פגמים שנגרמו ע"י הקונה ו/או מטעמו אולם במידה ועקב ביצוע תיקונים על ידי המוכרת, בהם חייבת המוכרת עפ"י ההסכם וחוק המכר, היא הכרח בבצוע תיקוני צבע וסיד יבוצעו אלו על ידי המוכרת בהתאם לצורך הנובע מביצוע התיקונים הנ"ל.

11.10. המוכרת תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או של אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה בהתאם לכל דין. למען הסר ספק יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

11.11. להסרת ספק מוצהר כי אין המוכרת אחראית מכל בחינה שהיא לשמירתם ו/או לשלמותם ו/או לתקינותם ו/או לטיבם של כל פריט ו/או אביזר ו/או חלק ו/או חומרים כלשהם שאינם כלולים במפרט הטכני של הדירה ו/או שהובאו לדירה על ידי הקונה כדי לבצע שינויים ו/או תוספות. אין באמור לגרוע מכך כי המוכרת תישא באחריות להתקנת המוצרים ככל שאלו נעשו על ידיה ומקור הליקוי נעוץ בהתקנה.

11.12. הקונה מתחייב לעשות את כל הפעולות הנדרשות ו/או להימנע מעשיית פעולות בלתי מתאימות על מנת לשמור על הדירה והבניין בהתאם להוראות התחזוקה שינתנו כשהן חתומות ע"י המוכרת או מי מטעמה ו/או בהתאם למתחייב ממצב הדירה והבניין והתחזוקה הנדרשת.

11.13. הודע לקונה כי ביצוע התיקונים, כאמור לעיל, יש בהם משום גרימת אי נעימות ו/או אי נוחות ו/או מטרד במידה מסוימת. המוכרת תעשה כמיטב יכולתה וככל התלוי בה לצמצם את אי הנעימות הנ"ל לצורך ביצוע התיקונים. על הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לארום, לכסותם ולעשות כל מעשה סביר הדרוש על מנת שלא יפגעו.

11.14. הוראות סעיפים 11.1-11.13 לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:

11.14.1. אחריות המוכרת תחול כלפי כל בעלי הדירות בבנין במאוחד ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף תעשה על ידי נציגות הבית המשותף בבנין.

11.14.2. הקונה מתחייב להתקשר לבד ו/או ביחד עם רוכשי דירות אחרים בבנין ו/או לגרום לכך כי נציגות הבית המשותף תתקשר עם היצרנים ואו הספקים של המתקנים והמערכות המשותפות בבניין (להלן: "הספקים") או עם כל גורם אחזקה אחר, בהסכם/ים לביצוע עבודות האחזקה והשרות של המתקנים והמערכות המשותפים למשך כל תקופת הבדק והאחריות.

11.14.3. הקונה מתחייב לשמור לבד ו/או ביחד עם רוכשי הדירות האחרים בבניין על המתקנים והמערכות המשותפות בכפוף לאחריות וחבות המוכרת כלפי הקונה לגבי אותם מתקנים ומערכות משותפים במשך תקופת הבדק והאחריות, ולזמן (באמצעות נציגות הבית המשותף) את הספקים לצורך ביצוע עבודות האחזקה, התפעול והשרות של אותם מתקנים ומערכות משותפים על ידי הספקים, במשך תקופת הבדק והאחריות, ככל שיהא צורך בכך וכל זאת בכפוף לסעיף 11.14 לעיל.

12. שינויים ותוספות

12.1. עד למסירת החזקה בדירה לקונה, הקונה לא יהיה רשאי לעשות שינויים ו/או תוספות בדירה בין בעצמו ובין ע"י אחרים מטעמו וכן לא יהיה רשאי להיכנס לדירה ולהכניס לדירה חומרים, כלים או מתקנים ואביזרים מכל סוג ומין.

12.2. הקונה לא יהיה רשאי לדרוש זיכוי כספי כנגד ויתור על רכיבים/פריטים במפרט, למעט ויתור כנגד הרכיבים/פריטים המפורטים בסעיף 7.6 לעיל.

12.3. הקונה מתחייב בזה כי עד לרישום זכויותיו בדירה בספרי החברה המשכנת ו/או המינהל האזרחי לא יבצע שינויים ותוספות בבנין או בדירה בקירות חיצוניים ולא יבנה תוספת כלשהי על הקרקע

אבני דרך מתחם ברזיל בע"מ
ח.פ. 515571222

ו/או בבנין ו/או בדירה ללא קבלת אישור הרשויות המוסמכות ו/או היתר בניה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. כל עוד לא נרשמו הזכויות של הקונה בספרי החברה המשכנת או במינהל האזרחי הקונה יהיה חייב לעדכן את המוכרת אם הגיש ו/או בכוונתו להגיש בקשה כזו לרשויות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר זכויות המוכרת היא הקונה חייב להרוס כל שינוי או תוספת שבוצעו על ידו אם בוצעו, בניגוד לאמור לעיל, וללא קבלת רישון ו/או היתר בניה מהרשויות המוסמכות, ולהשיב את המצב לקדמותו מיד עם דרישת המוכרת. וזאת מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת לתבוע פיצוי בגין הנזקים שנגרמו לה עקב האמור בסעיף זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה שלא לבצע ו/או להתיר ביצועם של שינויים חיצוניים, כהגדרתם להלן, בטרם קיבל היתר בניה כדן, וככל שהדבר נדרש יהיה עליו לקבל אישור מנציגות הבית. הודע לקונה שהאיסור הנ"ל בעניין השינויים החיצוניים נועד על מנת לאפשר את השמירה על חזונו החיצוני של הבנין ושמירת אופיו ומתכונתו וכי הוראות ממין זה יכולות להיכלל בתקנון הבית המשותף, ככל ויירשם וכי יראו אותו כמחוייב לשמור על הוראות אלו יחד עם יתר בעלי הדירות האחרים בבנין.

12.4. בנוסף הודע לקונה כי בעצם ביצועם של שינויים חיצוניים בבנין, בדירה ו/או בצמוד לה (חניה מחסן, קרקע/גינה) על ידו בניגוד להתחייבותו כאמור בסעיף 12.3 לעיל, לא תחול על המוכרת אחריות לתיקונו של אותו חלק שבו בוצע השינוי חיצוני בדירה ו/או בבנין וכן על אותו/ם חלקים אשר נפגעו/ו בשל השינוי החיצוני שביצע הקונה.

"שינויים חיצוניים", משמען לענין חוזה זה בין היתר – החלפת או שינוי החלונות, שינוי צבע חיצוני/או כל שינוי אחר ברכוש המשותף לרבות שינוי בגינה/בחצר (הצמודה לדירה) שיש בו כדי לגרום להפרעה לגישה למערכות משותפות של הבנין לצורך תיקון ו/או אחזקה, פגיעה בציפוי או בטיח חיצוני, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר ע"ג הקירות החיצוניים, התקנת אנטנה מכל סוג, וכל פעולה העלולה לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבנין ו/או העלולים לסכן את יציבות כל חלק מהבנין ו/או לפגוע בערכו.

13. רישום הזכויות בדירה על שם הקונה

13.1. המוכרת תפעל לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בחכירה מהוונת כשהן נקיות מכל עיקול שיעבוד, או משכנתא שמקורם במוכרת ולמעט משכנתא/ התחייבות לרישום משכנתא שעשויה להירשם בגין הלוואה שנטל/ שייטול הקונה או שיעבודים ו/או הערות מכל סוג שהוא ו/או עיקולים מחמת הקונה. רישום הזכויות יבוצע בכפוף להמצאת מלוא המסמכים הדרושים ע"י הקונה לצורך הרישום לרבות אישורי מיסים ושטרי משכנתא.

בהתאם לנהלי הממונה **וככל שניתן**, המוכרת תפעל לכך שהממונה יחתום על חוזה חכירה לגבי הדירה.

חוזה החכירה ותנאיו יהיו לפי הנוהל בממונה במועד חתימתו.

ככל שיידרש, הקונה מתחייב לחתום מול הממונה על חוזה חכירה ביחס לדירה במועד שיתואם בינו לבין המוכרת ולהמציא למוכרת אישור מאת הממונה המעיד על חתימת החוזה הנ"ל.

13.2. הודע לקונה כי נכון למועד זה וככל הנראה גם במועד השלמת הבניה לא ניתן יהיה להשלים את רישום הבנין כבית משותף ורישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ולא קיים מועד ברור ו/או לא קיימת ודאות כי ניתן יהיה לבצע פעולות רישום אלו מלבד האמור בסעיף 13.1 בשים לב לכך שהמקרקעין עליהם מוקם הפרוייקט מצויים באיו"ש. הזכויות בדירה ירשמו בספרי הממונה ו/או בספרי המוכרת. **ככל שתיווצר האפשרות החוקית לביצוע הרישומים הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין**, תפעל המוכרת לביצוע הרישומים הנ"ל תוך המועדים הקבועים בחוק המכר.

13.3. הודע לקונה שבעת הרישום הסופי, ולאחר גמר ביצוע פעולות פרצלציה ו/או ורישום תכנית איחוד ו/או תכנית חלוקה של המקרקעין (ככל שיבוצע) ובכפוף לכך שלא ייפגעו זכויותיו בדירה על הצמדותיה על פי הסכם זה יתכנו שינויים בגבולות המקרקעין ו/או בשטחה.

המוכרת מביאה בזאת לידיעת הקונה, שלא יבוצע כל רישום של המקרקעין, אלא לאחר שיתאפשר רישום של קרקעות באלפי מנשה בפנקסי המקרקעין ולאחר שתירשם חלוקה מחדש כאמור.

לאחר וככל שירשמו הקרקעות באלפי מנשה בפנקס המקרקעין, המוכרת מתחייבת לרשום את הבניין כבית משותף ולרשום את הדירה כיחידת משנה בבית משותף תוך 12 (שנים עשר) חודש מיום שנרשמו האיחוד והחלוקה של המקרקעין והמקרקעין נרשמו בלשכת רישום המקרקעין באופן המאפשר רישום בית משותף או 12 חודש לאחר מסירת החזקה בדירה, לפי המאוחר המוכרת מתחייבת לרשום את זכויות החכירה (ו/או הבעלות, והכל לפי החלטת הממונה) על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, תוך 6 (ששה) חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. במניין המועדים הנ"ל לא יבואו בחשבון תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שאינן תלויות ואינן בשליטת המוכרת וכי היא לא יכלה למנוע את קיומן.

13.4. בהגיע מועד רישום זכויות הקונה בדירה בממונה, יעשה הקונה את כל הדרוש ויחתום על כל המסמכים כפי שיורו לו המוכרת ו/או עורכי דינה, על מנת לאפשר את ביצוע הרישום. מבלי לגרוע מכלליות הוראה זו ומחובת הקונה לחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר כאמור להלן, הודע לקונה והוא מתחייב להמציא, למוכרת או לבאי כוחה, כל אישור על תשלום מסים ו/או כל אישור אחר שיהיה צורך בהם ושבלעדיהם לא ניתן לבצע את הרישום. בהגיע מועד זה ב"כ המוכרת יפנה לקונה לצורך ביצוע פעולות כאמור בסעיף זה.

אין במתן ייפוי הכח הבלתי חוזר כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה. ככל שהקונה ידרש להגיע למוכרת/ לבאי כח המוכרת/ לרשויות השונות יתואם עימו מועד סביר להגעה.

13.5. לא מילא הקונה את האמור בסעיף 13.4 דלעיל, תוך 90 יום מיום שנתבקש לעשות כן, תידחה התחייבות המוכרת עד לשיתוף פעולה מצד הקונה. לא מילא הקונה אחר דרישת המוכרת לאחר חלוף 6 חודשים מיום שנתבקש לעשות כן ולאחר שקיבל התראה נוספת בכתב, רשאית המוכרת לתבוע את הקונה על הנזק ו/או על הוצאות שנגרמו לה.

13.6. מוסכם מפורשות, כי זכויות הקונה בדירה מתייחסות אך ורק לדירה עצמה כולל הצמדות שסומנו בתכנית המכר ולה בלבד ואין לו זכויות איזה שהן בחלקים אחרים של הבניין פרט לחלקו ברכוש המשותף. הודע לקונה כי למוכרת שמורה הזכות לגרום לכך שירשמו זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או יוצאו מקומות חנייה ו/או שטחים אחרים מהמקרקעין ו/או מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות מסוימות ו/או יחידות אחרות בבנין עצמו לפי החלטת המוכרת כמצויין במפרט הטכני (נספח ב2). הודע לקונה כי ככל שהדבר יהיה אפשרי, למוכרת זכות לגרום לרישום תקנון מוסכם ו/או תוספת לתקנון המצוי, אשר יכיל תנאים בדבר הצמדת מקומות חנייה ו/או הצמדות שטחים אחרים ותנאים אחרים, בקשר לזכות השימוש ברכוש המשותף ובמקרקעין כמצויין במפרט הטכני (נספח ב2).

13.7. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם בזה כי המוכרת רשאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בנויים ו/או בלתי בנויים על המקרקעין, שטחי גינה ושטחי חניה מקורים ובלתי מקורים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, גגות, גגות עליונים, מרפסות, מתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבניין וכו' ולהצמידם בצמידויות מיוחדות ליחידות בבנין, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובלבד שחלקים אלה לא הוצמדו לדירה ולא קיימת מניעה או איסור להוציאם מהרכוש המשותף לפי דין כמצויין במפרט הטכני (נספח ב2) ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה.

13.8. המוכרת תהיה רשאית להקים בבנין או בסמוך לו, במיקום המצויין במפרט או בתכנית המכר, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

הזכויות בחדר השנאים ו/או חדר בזק ירשמו (ככל שניתן יהיה לרשום) ע"ש חברת חשמל ובזק (בהתאמה) וכן יוקנו להם זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדר השנאים וחדר הבזק. הודע לקונה שהמוכרת תעניק לחברת החשמל ולבזק את הזכויות האמורות וכולל כל זכות אחרת שתידרש על ידן לרבות רישומן, ככל שניתן, כחלקות משנה נפרדות, ולרבות רישום סעיף בתקנון הבית המשותף, ככל שיירשם תקנון, לפיו חברת חשמל ובזק תהיינה פטורות מהוצאות ועד הבית / דמי ניהול ו/או הוצאות תחזוקה מכל מין וסוג שהוא ולרבות רישום הערות אזהרה/ חכירות וזיקות הנאה לטובתן, וכי במקרה של רישום הבניין כבית משותף (ככל שניתן לרשום) תיכללנה בתקנון הבית המשותף הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, לרבות זכויות מעבר.

תקנון הבית המשותף שירשם, ככל שיירשם, יתבסס על התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 בכפוף לצרכים ודרישות הרשויות בפרויקט ולהוראות החוק.

13.9. המוכרת תהיה זכאית בכל שלב, ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין, ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצורכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה ובלבד שלא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה וע"פ כל דין.

13.10. המוכרת תהא רשאית לרשום הערות, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין בכלל ועל מגרש ספציפי בפרויקט בפרט ו/או על הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים אחרים כפי שאלה תידרשנה על פי שיקול דעתה הסביר ו/או בהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות ובלבד שככל הניתן שלא יפגעו זכויות הקונה בדירה על הצמודותיה, בין היתר, להבטחת זכויות מעבר לכלי רכב והולכי רגל, וזכויות שימוש בשטחים (לרבות חניות) במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרים בבניין, או של בעלי זכויות בבניינים סמוכים, או של רשויות ציבוריות, כגון עירייה, חברת חשמל, בזק, חברת גז וכו' והכל בהתאם להוראות הדין והמכרז.

13.11. מבלי לגרוע במאומה מן האמור בסעיפים הקודמים, ביחס לזכויות מוגדרות של המוכרת בעניינים הקשורים ברישום הבית המשותף וברכוש המשותף והשימוש בו וכן בקביעת החלקים ברכוש המשותף שיוצמדו לדירה, ומתוך כונה מוצהרת להוסיף על האמור לעיל, הודע לקונה כי בכל עניין הנוגע לכל הנושאים הנ"ל והקשור בהם באיזה אופן שהוא, תהא המוכרת חופשית לחלוטין לגרום שהרישומים בנושאים אלה בפנקסי המקרקעין למיניהם בקשר למקרקעין יבוצעו אך ורק על פי קביעותיה והחלטותיה ובלבד שאין בהחלטות אלה לפגוע בזכויות הקונה עלפי הסכם זה ועל פי כל דין.

13.12. כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בדירה במינהל האזרחי או בספרי החברה המשכנת ישמש הסכם זה כראיה לזכות הקונה בדירה.

13.13. בהתאם לסעיף 2 להסכם החכירה שבין המוכרת לממונה וכל עוד לא נרשמה הדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין (לרבות לאחר שהזכויות בדירה נרשמו ע"ש הקונה בממונה) תשמש המוכרת כחברה משכנת (לעיל ולהלן: "**החברה המשכנת**").

14. תשלום מסים אגרות והוצאות שונות

14.1. המוכרת תישא בתשלום מס שבח מקרקעין או מס הכנסה בגין מכירת הדירה לקונה.

14.2. כל היטלים (לרבות היטל תיעול, היטל ביוב, היטל סלילה), אגרות, מסים ותשלומי חובה עירוניים (לרבות ארנונה) או ממשלתיים או מיסי ועד בית ו/או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה לרבות החלק היחסי במקרקעין ו/או במגרש הרלוונטי ו/או ברכוש המשותף הקיימים ביום חתימת ההסכם (להלן: "**המיסים**") לרבות כאלה החלים על בעלים ובין אם יושתו על מחזיקים עד למועד המסירה- יחולו על המוכרת ובגין התקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך יחולו על הקונה.

14.3. הודע לקונה כי בכפוף לאמור בסעיף 10.9 במידה וידחה מועד המסירה עקב טעמים הנוצצים בקונה תחול החובה לתשלום המיסים כהגדרתם בסעיף 14.2 ממועד המסירה המקורי הנקוב בנספח א' ולא ממועד המסירה הדחוי.

14.4. היטל השבחה שיוטל על הדירה בגין תכנית בנין עיר שאושרה עד למועד חתימת הסכם זה יחול על המוכרת. היטל השבחה שיוטל על הדירה עד למועד מסירת החזקה ושעילתו נוצרה בהמשך ליוזמת המוכרת יחול על המוכרת. כל היטל השבחה בגין תכנית בנין עיר שתאושר לאחר חתימת הסכם זה ושהמוכרת לא ניצלה עבודה את זכויות הבניה שניתנו מכוחה /או בגין תוספת בניה שתעשה ע"י הקונה ושאינה כתוצאה מיוזמת המוכרת יחול על הקונה. מובהר כי אם יוטל היטל השבחה, אף לאחר חתימת הסכם זה בגין מימוש זכויות על ידי המוכרת על פי היתר הבניה ו/או בגין הקלה כלשהי שתבקש על ידי המוכרת ו/או בגין שינויים אשר נעשו ביוזמת המוכרת ו/או עקב זכויות בניה שהמוכרת ניצלה אותן בדרך של בניה יחול היטל השבחה האמור על המוכרת.

- 14.5. הקונה ישא בתשלום מס רכישה במועד ובהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 החל על עסקה זו ככל שיחול. באחריות כל אחד מהצדדים לעסקה להגיש דיווח למישרדי מיסוי מקרקעין.
- 14.6. באחריות הקונה לדווח לרשויות המס על העסקה נשוא חוזה זה ולהכין את השומה מטעמו בעצמו ו/או באמצעות עו"ד מטעמו בהתאם להוראות הדין.
- למרות האמור וככל שתבקש ע"י הקונה, המוכרת תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה עבור הקונה, באמצעות באי-כח המוכרת במועד הקבוע לכך בחוק מיסוי מקרקעין. הקונה פוטר את באי כח המוכרת מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו, ימסרו לבאי כח המוכרת באחריותו הבלעדית של הקונה, לרבות לנכונותם. בנוסף ולמען הסר ספק, הקונה הינו האחראי הבלעדי לעקוב ולוודא מול באי כח המוכרת כי הדיווח מטעמו הוגש לרשויות המס במועד וכן האחראי הבלעדי לעקוב אחרי קבלת שוברי תשלום למס רכישה, ככל שעל פי השומה שהוגשה תחול עליו חובת תשלום מס רכישה. כן אחראי הקונה באופן בלעדי לבצע את תשלום מס הרכישה במועדים הקובעים בחוק.
- הובא לידיעת הצדדים כי בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, המועד לדיווח על רכישת הדירה, הוא בתוך 30 ימים ממועד חתימת הקונה על ההסכם ומועד תשלום מס רכישה הינו עד 60 יום מיום מחתימת ההסכם.
- 14.7. עבור ביצוע הרישומים השונים המתחייבים מהסכם זה בלשכת רישום המקרקעין (רישום הבית המשותף, שתיווצר האפשרות החוקית, לרשמו אם תיווצר, ורישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בספרי החברה המשכנת ובממונה), ישלם הקונה לב"כ המוכרת במעמד חתימת ההסכם סך בגובה כאמור בסעיף 2 לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
- למען הסר ספק הסך הנ"ל אינו כולל אגרות לרישום משכנתא/ הערה בגין התחייבות לרישום משכנתא אשר גם עלותן תחול על הקונה.
- 14.8. על אף האמור בסעיף 14.2 הודע לקונה כי התמורה כהגדרתה בנספח התמורה נקבעה ע"י המוכרת בהתחשב בסוגי המיסים/התשלומים ששיעורם ידוע ביום חתימת ההסכם. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים/בתשלומים חדשים, ככל שיוטלו על הדירה כדין או בקשר עם רכישתה, שאינם קיימים ביום חתימת ההסכם ו/או בתוספת למיסים קיימים המתייחסים לדירה ו/או לעסקת המכירה לקונה אשר על פי דין הוטלו על רוכשי הדירה. הוטל מס כאמור, או הוגדל שיעורו של מס קיים המתייחס לדירה ו/או למקרקעין ישא בו הקונה כפי חלקו היחסי לפי העניין.
- 14.9. כאשר יגיע המועד לכך המוכרת תודיע לקונה כי עליו לדאוג לחתימה על חוזים לאספקת חשמל, מים, וגז (ככל והקונה אישר למוכרת להתקשר עם ספק גז לגבי הדירה שרכש) ו- תקשורת לדירה (ככל והקונה אישר למוכרת להתקשר עם ספק תקשורת לגבי הדירה שרכש). עם קבלת ההודעה, הקונה מתחייב לחתום על הסכמים לאספקת חשמל, מים, גז, ותקשורת לדירה עם הגופים הנוגעים בדבר, כדי להבטיח את הספקתם לדירה בעוד מועד.
- 14.10. מובהר כי התשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים העירונית, למיכל אספקת הגז (מיכל או צובר) עד למונה הדירתי וחיבור הבניין לרשת החשמל הארצית יחול על המוכרת.
- למען הסר ספק, במקרה בו הקונה למרות הודעת המוכרת, לא דאג להתקשר בחוזים כאמור לעיל ו/או לא שילם תשלום החל עליו כאמור בסעיף זה והמוכרת שילמה תשלומים אלה או חלקם לגורמים הנ"ל קודם למועד המסירה, שכן אי ביצוע התשלום במועד היה עלול לעכב את המוכרת מלעמוד בהתחייבויותיה, ישיב הקונה למוכרת את הסכומים ששולמו עבורו כאמור עד לא יאוחר ממועד המסירה בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה ממועד תשלום ע"י המוכרת ועד להשבת התשלום בפועל. כל טענות ההגנה שהיו עומדות לקונה כלפי אותו גורם לו שילמה המוכרת כאמור יעמדו לו כלפי המוכרת.
- 14.11. החל ממועד קבלת החזקה בדירה, הקונה מתחייב לשלם את מיסי ועד הבית באופן יחסי לפי חוק המקרקעין ו/או כל החלטה של ועד הבית ובלבד שכל החלטה תביא במכלול השיקולים את חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

14.12. את כל התשלומים הנזכרים בסעיף 14.8 לעיל והמתייחסים לקונה, מתחייב הקונה לשלם במועד שיצויין בהודעת הדרשה ע"י המוכרת ואם לא ננקב מועד לתשלום ישולמו תוך 7 ימים ממועד ההודעה ובכל מקרה עד למועד מסירת החזקה בדירה. תשלומים לרשות המוסמכת ישולמו עם דרישתה הראשונה ו/או במועד הקבוע לפי דין. תשלומים לכל גורם אחר ישולמו במועד שידרש על ידו ו/או על פי המוסכם עימו או מול המוכרת. למען הסר ספק מובהר כי האמור בסעיף זה יחול רק לגבי תשלומים אותם חב הקונה, אשר אי תשלומם מונע קבלת אישור לאכלוס הדירה ו/או מונע מהמוכרת את האפשרות למסור את הדירה לחזקת הקונה ו/או להשלים את רישום הדירה על שם הקונה.

אם המוכרת תשלם איזה סכום שהוא במקום הקונה, שכן אי ביצוע התשלום במועד היה עלול לעכב את המוכרת מלעמוד בהתחייבותיה ו/או מונע ממנה לקבל אישור אכלוס לבניין/לפרויקט ו/או מונע ממנה לבצע את המסירה בפועל, יהא הקונה חייב להחזיר למוכרת הסכום שהוציא מיד לדרישתה הראשונה שתישלח לכתובת הקונה בכתב ובדואר רשום. כל טענות ההגנה שהיו עומדות לקונה כלפי אותו גורם לו שילמה המוכרת כאמור יעמדו לו כלפי המוכרת, כל עוד הקונה לא ישלם, לא תהא המוכרת חייבת להעביר לו חזקה ו/או בעלות בדירה לפי הענין, וזאת בנוסף לכל סעד אחר העומד למוכרת ע"פ חוזה זה, במקרה של אי פירעון תשלומים.

14.13. היה ובבנין יישארו דירות בבעלות המוכרת שלא נמכרו ו/או לא נמסרו תשלם המוכרת לועד הבית את התשלום, שהיה מגיע בגין הדירה לו הייתה מאוכלסת. המוכרת תהיה פטורה מאותו של חלק של הוצאות תשלום עבור צריכה ככל שתוכיח שלא צרכה.

15. ייפוי כוח וחתימה על מסמכים

15.1. במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר. ייפוי הכוח הנ"ל ישמש את המוכרת ופרקליטה לבצוע כל רישום שהוא וכל פעולה אחרת שהיא מתחייבת מהוראות הסכם זה לקיום הוראות חוזה זה לרבות רישום זכותו של הקונה בדירה, רישום משכנתא/התחייבות לרישום משכנתא או רישום הערות (ככל שניתן לרישום). מובהר כי עצם מתן ייפוי כוח אינו משחרר את הקונה מקיום התחייבותיו בעצמו שלא באמצעות מייפה הכוח. נחתם יפוי כוח נוטריוני המוכרת תישא בעלות הנפקתו.

15.2. הקונה מאשר לב"כ המוכרת לחתום על כתב התחייבות, תצהירים ומסמכים שונים ככל שידרשו ע"י רשות מקרקעי ישראל בדבר איסור על מכירת הזכויות בדירה לנתין זר.

15.3. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת של הקונה למיפוח הכוח לפעול על פיו בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי, דהיינו של המוכרת ו/או בנק שיתן לקונה הלוואה לרכישת הדירה ו/או קונים אחרים תלויות בכך.

15.4. שני הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים ולחתום על תצהירים, שטר מכר ו/או כל טפסים ומסמכים אחרים הנוגעים להסכם זה על כל תנאיו לצורך ביצועו וקיומו המלא - הכל כפי שיוור להם פרקליטי המוכרת.

15.5. משרד עורכי הדין יואל שטרן מרחוב בן גוריון 2 ר"ג, הוא פרקליט המוכרת בלבד ומייצג אותה בעסקה הנוכחית (להלן: "עוה"ד") הודע לקונה כי הוא רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין אחר, לפי בחירתו.

15.6. הודע לקונה כי עוה"ד ייצג אותו רק לצורכי השלמת רישום הזכויות בדירה על שמו.

16. העברת זכויות

16.1. המוכרת תהיה זכאית להעביר את זכויותיה וחובותיה לפי הסכם זה, ללא הסכמת הקונה, ובתנאי שמקבל ההעברה, יקבל על עצמו את כל התחייבויות המוכרת כלפי הקונה ושהמוכרת תישאר ערבה כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות ע"י מקבל ההעברה.

16.2. עד לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, הקונה יהיה זכאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם זה לצד ג' אך ורק לאחר שביצע את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, אשר היה עליו עליו לבצען עד למועד

העברת הזכויות, לרבות ששילם את מלוא התמורה וקיבל את החזקה בדירה ולאחר שיתמלאו כל התנאים הבאים במצטבר :

- 16.2.1. הקונה יודיע בכתב למוכרת על רצונו להעביר את זכויותיו ויקבל את אישורה להעברה. הסכמת המוכרת לא תהא רשאית לסרב להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.
- 16.2.2. מקבל ההעברה יקבל על עצמו בכתב את כל התחייבויות הקונה, לפי הסכם זה, ויחתום על ייפוי כוח לפי הסכם זה.
- 16.2.3. הקונה החזיר למוכרת את הערבויות הבנקאיות שקיבל.
- 16.2.4. הקונה ישלם את כל ההוצאות, המסים והאגרות המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה.
- 16.2.5. הצדדים להעברה ימציאו למוכרת אישורי מס שבח, מס רכישה, הרשות המקומית, ועד בית וכן אישור על סילוק משכנתא, וישלמו את כל התשלומים הכרוכים בכך.
- 16.2.6. במידה שהקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה- המלווה נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות וכן הערת האזהרה שנרשמה לטובת המלווה, ככל שנרשמה, בוטלה.
- 16.2.7. הקונה ו/או הנעבר שילמו למוכרת לכיסוי הוצאותיה בגין העברת הזכויות וההתחייבויות דמי טיפול בהתאם לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 16.2.8. שני הצדדים לעסקה יחתמו על כל מסמך שיידרש לצורך העברת הזכויות באופן ובנוסח המקובלים בשוק ולפי העניין, על פי שיקול דעתו הסביר של ב"כ המוכרת ובהתאם לנוהל העברת הזכויות שיקבע ע"י המוכרת ובא כוחה.
- 16.3. לא מילא הקונה ו/או מקבל ההעברה את כל התנאים המפורטים בסעיף זה - יהיו המוכרת ופרקליטה פטורים מלאשר את העברת הזכויות ומחובתם לרשום את הדירה על שם מקבל ההעברה בממונה או בלשכת רישום המקרקעין או בספרי החברה המשכנת או כל חובה אחרת לפי הסכם זה.
- 16.4. רק בכפוף לקיום מלוא האמור בסעיף 16.2 על תת סעיפיו ישוחרר הקונה מהתחייבויותיו למוכרת, כאשר בכל מקרה מובהר כי אין בקיום התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי הקונה לשחרר את הקונה מהתחייבויותיו כלפי המוכרת.
- 16.5. בנוסף, הודע לקונה בזאת שכל עוד לא הושלם רישום הזכויות בדירה על שמו, לא יהיה רשאי למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לאחרים ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שהן בדירה או בקשר אליה למעט לטובת בנק שיתן הלוואה לקונה למימון רכישת הדירה, אלא אם ניתנה לכך הסכמת המוכרת בכתב ומראש.

17. הפרת התחייבויות

- 17.1. פירעון כל תשלום המגיע מהקונה, עפ"י הסכם זה ונספחיו, במועדו ובמלואו הנו תנאי יסודי של הסכם זה ופיגור בתשלום כלשהו העולה על 14 ימים – יהווה הפרה יסודית של ההסכם ויקנה למוכרת את הזכות לבטל את ההסכם, לאחר שהקונה נדרש לתקן את ההפרה בכתב רשום בתוך 10 ימים מיום קבלת המכתב והקונה לא עשה כן.
- 17.2. במידה והקונה יפגר בתשלום סכום כל שהוא, הנזכר בהסכם זה, איחור העולה על 7 ימים, והמוכרת החליטה שלא לבטל את ההסכם - יהיה הקונה חייב לשלם בנוסף לסכום הפיגור גם הפרשי ההצמדה למדד שבין המועד שנקבע לתשלום הסכום הנ"ל ועד ליום תשלומו בפועל ובצירוף ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקות ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל אשר תהא הריבית בשיעור המקסימאלי שהמוכרת רשאית לכלול בהסכם. מובהר כי שיעור הריבית הנ"ל הינו הדדי

ויחול הן על תשלומים שהקונה צריך לשלם למוכרת והן על התשלומים שיהא על המוכרת לשלם לקונה, ככל שיהיו כאלה.

- 17.3. הפר הקונה הפרה יסודית את ההסכם והמוכרת ביטלה את ההסכם - ישלם הקונה למוכרת סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מוסכמים בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה (ע"ח התמורה) ע"י הקונה.
- 17.4. בוטל ההסכם ע"י המוכרת בשל הפרתו על ידי הקונה, מוסכם כי מתוך הכספים ששולמו ע"י הקונה תחזיר המוכרת לבנק את ההלוואה שהקונה קיבל לצורך מימון רכישת הדירה לרבות תשלום קנסות ריביות עמלת פרעון מוקדם וכד' ככל שיהיו, ויתרת הכספים, לאחר החילוט הפיצוי המוסכם כאמור לעיל וסילוק המשכנתא, תוחזר לקונה תוך 45 ימים מיום הביטול ו/או מיום פינוי הדירה על ידי הקונה, בערכם הריאלי. ובלבד שהקונה יחתום על תצהיר ביטול למס שבח, יחתום על תצהיר ביטול וויתור לגבי זכויות בדירה, ישיב למוכרת את הערבויות הבנקאיות שקיבל ויבטל את הערת/ות האזהרה אם נרשמה/מו כזאת והכל תוך שמירת טענות הקונה על פי דין.
- 17.5. כל ויתור, ארכה, הנחה או דחייה מצד המוכרת, בקשר למילוי הוראות הסכם זה, לא יפגעו בזכויותיה על פי ההסכם ולא יראו בהם כתקדים ו/או בהסכמה של המוכרת לאי מילוי כזה מצד הקונה ובכל מקרה עליהם להינתן בכתב בלבד.

18. הבטחת כספי הקונה

- 18.1. הודע לקונה שהמוכרת התקשרה/ תתקשר בהסכם למימון בניית הבניין ולצורך זה מישכנה/ תמשכן המוכרת את זכויותיה במקרקעין לטובת הבנק המלווה כהגדרתו לעיל.
- 18.2. עיקרי ההסכם בין המוכרת לבנק המלווה הינן כדלקמן:
- 18.2.1. תשלומים שישלם הקונה עבור רכישת הדירה יופקדו בחשבון נפרד בבנק המלווה, המיועד אך ורק למימון בניית אותה דירה.
- 18.2.2. הבנק המלווה ישחרר למוכרת כספים מחשבון הליווי על פי אישורי התקדמות הבניה שהומצאו לבנק המלווה.
- 18.2.3. הבנק המלווה יתן לקונה ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ה-1974, כנגד כל סכום שיפקיד הקונה בחשבון הליווי.
- 18.3. לאור האמור בסעיף 18.2 לעיל מתחייב הקונה לחתום במעמד חתימת ההסכם על כתב התחייבות המצורף כנספח ט' להסכם. המוכרת תמסור את כתב ההתחייבות החתום לבנק המלווה.
- 18.4. המוכרת מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכרת על חשבון התמורה על פי הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר וזאת על ידי מתן ערבות בנקאית מתאימה לקונה.
- 18.5. מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי בכפוף ובהתאם להחלטת מיסוי מספר 3109/20 התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

18.5.1. **הסכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי המוכרת בשביל הקונה.**

18.5.2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.

18.5.3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:

אבני דרך מתחם ברזיל בע"מ
ח.פ. 515571222

- 18.5.3.1. עלויות הקמה בשיעור של _____% לשנה מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
- 18.5.3.2. ריבית שנתית בשיעור של פריים + _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
- 18.5.4. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לגורם המממן בשביל הקונה ובגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי המוכרת בשביל הקונה.
- 18.5.5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הגורם המממן למוכרת יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
- 18.5.6. המוכרת תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה המוכרת בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת המוכרת לקונה בכתב.
- 18.6. כספי התמורה ישולמו לחן הליווי המנוהל בבנק הפועלים בע"מ חן מס' 24195 סניף 436 באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק המלווה שיימסרו לקונה ע"י המוכרת.
- 18.7. הקונה יהיה רשאי לפנות לבנק כדי לקבל אישור כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שנמסרו לו ע"י המוכרת אכן תואמים את הרשום בבנק, וזאת באחת הדרכים הבאות:
- 18.7.1. באמצעות פנייה לסניף הנ"ל בו מתנהל החשבון הסגור.
- 18.7.2. באמצעות פנייה טלפונית למס' הטלפון המצויין ע"ג שוברי התשלום.
- 18.7.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום.
- 18.8. המוכרת תישא בתשלום עמלת הערבות כאמור.
- 18.9. הערבויות יימסרו לקונה תוך 14 ימי עסקים מביצוע כל תשלום ותשלום. על הקונה לוודא כי התשלום באמצעות השובר התקבל בבנק באמצעות פניה למשרדי המוכרת.
- 18.10. הודע לקונה כי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, מקנה לקונה הגנות נוספות בהתאם למפורט בחוק.
- 18.11. במועד המסירה, ובכפוף להשלמת הבניה ובלבד שקודם לכן נרשמה בספרי המוכרת (וככל הניתן גם במינהל האזרחי) הערה לטובת הקונה שתיוחד לדירה, ימסור הקונה למוכרת את כל ערבויות חוק המכר שקיבל בגין תשלום התמורה. לא נרשמה הערה כאמור יימסרו הערבויות לעורך דין שאינו ב"כ המוכרת שיבחר כנאמן ואלה יוחזקו בידיו בנאמנות עד לרישום הערה לטובת הקונה.
- 18.12. כנגד החזרת ערבויות חוק המכר כאמור בסעיף זה לעיל למוכרת, תדאג המוכרת כי יינתן לקונה מכתב החרגה מהבנק המלווה, בעל המשכנתא, המאשר כי בכפוף לקיום שני התנאים שלהלן לא תחול המשכנתא על הדירה, מובהר כי עלות הפקת מכתב זה לא תחול על הקונה, ואלה התנאים:
- 18.12.1. הקונה שילם את מלוא התמורה ומילא את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה על פי החוזה;
- 18.12.2. כל ערבויות חוק המכר שנמסרו לקונה על ידי הבנק בוטלו כדין מבלי שהבנק נדרש לשלם סכומים כלשהם על פיהן.
- 18.13. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אם יתקיימו התנאים להחזרת הערבויות על ידי הקונה תהיינה הערבויות הבנקאיות שנתנה המוכרת לקונה על פי חוזה זה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף

ונפקות. בין אם החזיר הקונה את הערבויות כולן או מקצתן ובין אם לאו וזאת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

18.14. הבטחת כספי הקונה תסתיים בהתקיים האמור בסעיף 2ב (א) 1-3 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

18.15. המוכרת רשאית, במהלך הבנייה, להחליף את הבטוחה האמורה בסעיף 18.4 לעיל בבטוחה אחרת על פי סעיף 2(2) חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974 בלבד והקונה נותן הסכמתו לכך ובלבד שהחלפת הבטוחה תעשה על פי חוק ותישלח על כך הודעה לקונה. המוכרת תישא בהוצאות הבטוחה החלופית ככל שתוחלף הבטוחה.

19. הלוואה ממוסד פיננסי למימון רכישת הדירה ע"י הקונה

19.1. אם הקונה יזדקק למשכנתא למימון רכישת הדירה הוא יוכל לקבלה מכל בנק למשכנתאות לפי בחירתו בהתאם להוראות כל דין ואין הוא מחוייב לקבלה מהבנק המלווה.

19.2. קבלת המשכנתא על כל הדרישות וההוצאות הקשורות בכך היא באחריות הקונה בלבד.

19.3. לבקשת הקונה, המוכרת מתחייבת לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא ו/או לדאוג להחתמת הבעלים הרשום במקרקעין על כתב ההתחייבות זה, בכפוף לזכותו של ב"כ המוכרת להעיר הערות מקובלות וסבירות לכתב ההתחייבות אשר יהיו מקובלות על הבנק של הקונה ובכפוף לכך שלא תוטל על המוכרת כל אחריות ו/או התחייבות שלא נטלה על עצמה במפורש בהסכם זה.

19.4. הודע לקונה כי למוכרת תעמוד זכות שלא לחתום על כתבי התחייבויות לרישום משכנתא בעבור הקונה אלא אם קודם לכן הקדים ושילם הקונה למוכרת לא פחות מסך של 100,000 ₪ או 10% מסכום התמורה לפי הגבוה מביניהם.

20. שונות

20.1. תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא בין הצדדים. הסכם זה בא במקום כל הסכמה במסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו ובמקום משא ומתן מצג פרסום הצהרה או סיכום, בין אם בע"פ ובין אם בכתב, הקודמים לחתימת ההסכם. אין בסעיף זה לגרוע מזכויות הקונה לפי כל דין.

20.2. כל שינוי מתנאי ההסכם יעשה בכתב בלבד ובחתימת שני הצדדים. לשינוי בעל פה או מכללא לא יהיה כל תוקף.

20.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט הטכני אלא אם נעשו בכתב וזאת למעט אם צוין בהסכם אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

20.4. שום איחור על-ידי צד בשימוש בזכויותיו לא יחשב כויתור והצד יהיה רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או כל חלק מהן על פי הסכם זה ועל פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

20.5. הודע לקונה כי ספרי החשבונות של המוכרת יהוו ראיה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום ששולם למוכרת או שיגיע ממנו למוכרת על-פי הסכם זה.

20.6. כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הקונה. מובהר כי במקרה של ביטול הסכם תידרש חתימת כל אחד מיחיד הקונה.

20.7. לקונה לא תהיה זכות קיזוז כלפי המוכרת בגין כל דבר ועניין הנובע מהסכם זה ובכלל.

20.8. כל החיובים לפי הסכם זה יהיו על פי היתר עיסקא המקובל על הבנק המלווה ו/או בנוסח אחר המקובל על הצדדים.

20.9. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

21. כתובות הצדדים

- 21.1. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט בכותרתו.
- 21.2. לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה תהא כתובת הדירה, כתובת הקונה לכל דבר ועניין לצרכי הסכם זה.
- 21.3. כל הודעה או מכתב בקשר להסכם זה תישלח בכתב בדואר רשום לפי הכתובת המופיעה במבוא שתחייב את הצדדים, כל עוד לא הודיע צד למשנהו על שינוי כתובתו, במכתב רשום.
- 21.4. כל הודעה אשר תישלח ע"י צד אחד למשנהו בכתב בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מהמועד בו נשלחה בדואר רשום לכתובת האמורה.
- 21.5. נמסרה הודעה ביד- תחשב כמתקבלת מיום מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ק ו נ ה

ה ק ו נ ה

ה מ ו כ ר ת

ה ק ו נ ה

ה ק ו נ ה

אבני דרך מתחם ברזיל בע"מ
ח.פ. 515571222